BANK BUMIPUTRA MALAYSIA BERHAD

lwn.

TETUAN WAN MARICAN HAMZAH & SHAIK & 2 LAGI

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
DATUK HAJI MOKHTAR BIN HAJI SIDIN H.
[GUAMAN SIVIL NO. S4-22-555-92]
3 DISEMBER 1993

AMALAN & PROSEDUR: Permohonan untuk membatalkan writ dan penyataan tuntutan plaintif - Tuntutan plaintif berasaskan kecuaian - Sama ada tuntutan difailkan melebehi had masa yang ditetapkan - Bilakah kausa tindakan plaintif bermula - Sama ada bila kecuaian itu berlaku atau bila kecuaian yang dilakukan diketahui oleh plaintif.

Pada masa-masa yang material untuk tindakan ini defendan pertama bertindak sebagai firma guaman plaintif. Defendan kedua dan ketiga adalah rakan kongsi defendan pertama. Tuntutan plaintif adalah berasaskan kegagalan defendan pertama menyempurnakan dokumen-dokumen gadaian/cagaran yang telah diserahkan kepada defendan pertama dimana plaintif mengatakan bahawa kecuaian defendan telah menyebabkan ia mengalami kerugian wang yang telah dilepaskan kepada pelanggan atas kepercayaan bahawa semua dokumen-dokumen gadaian/cagaran telah disempurnakan oleh defendan pertama.

Defendan-defendan telah memfailkan permohonan untuk membatalkan writ dan penyataan tuntutan plaintif atas alasan bahawa tuntutan plaintif difailkan melebihi had masa yang ditetapkan. Defendan telah menyatakan bahawa had masa telah bermula pada 30 Ogos 1984 apabila kecuaian itu berlaku atau selewat-lewatnya pada 18 April 1986 apabila kecuaian yang telah dilakukan diketahui oleh plaintif.

Plaintif pula berhujah bahawa kerugian yang dialami olehnya adalah berlanjutan dan berterusan selagi pelanggannya belum menjelaskan pinjamannya yang berlaku sehingga sekarang. Dengan itu dihujahkan bahawa plaintif berhak memulakan tindakannya selagi pelanggannya belum menjelaskan hutangnya dan had masa belum bermula.

Diputuskan:

[1] Di dalam sesuatu kes kecuaian kausa tindakan bermula apabila seseorang itu mengalami kerugian di atas kecuaian tersebut. Pengiraan had masa dikira dari tarikh kerugian itu bermula. Kausa tindakan di atas kecuaian defendan bermula pada 30 Ogos 1984 apabila berasakan surat defendan pertama pinjaman overdraf telah diberikan kepada pelanggan plaintif yang telah mengakibatkan kerugian pada plaintif.

[2] Selewat-lewatnya kausa tindakan plaintif bermula pada 18 April 1986 apabila plaintif telah dengan jelas mengetahui kecuaian defendan yang telah menyebabkan kerugian keatasnya. Kedua-dua tarikh ini telah melebihi had masa sebagaimana yang diperuntukkan oleh undang-undang dan notis untuk memulakan tindakan bertarikh 4 Ogos 1992 telah melebihi enam tahun sebagaimana yang dihadkan oleh Akta Had Masa 1953.

[3] Kausa tindakan plaintif ialah kecuaian defendan dan bukannya kegagalan pelanggan plaintif membuat pembayaran pinjaman dan kerugian yang berterusan yang dialami oleh plaintif bukan lagi disebabkan oleh kecuaian defendan.

[Permohonan defendan dibenarkan dengan kos. Tuntutan plaintif dibatalkan].

Kes-kes yang dirujuk:

Forster lwn. Outred & Co. (a firm) [1982] 2 All ER 753 ***(dirujuk)***

Pirelli General Cable Works Ltd. lwn. Oscar Faber & Partners (a firm) [1983] 1 All ER 65 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Akta Had Masa 1953, s. 6
Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, Aturan 14

Bagi pihak plaintif - Paramjit Kaur Dhillon; T/n. Aziz & Mazlan

Bagi pihak defendan-defendan - Azhar bin Arman Ali; T/n. Wan Marican, Hamzah & Shaik

ALASAN PENGHAKIMAN

Haji Mokhtar Bin Haji Sidin H:

Ini adalah tuntutan gantirugi oleh plaintif iaitu sebuah bank ke atas defendan iaitu satu firma guaman dan rakan kongsi firma tersebut. defendan pertama adalah firma guaman manakala defendan kedua dan ketiga adalah rakan kongsi bagi defendan pertama. Mengikut

penyata tuntutannya plaintif menyatakan bahawa pada 7 Ogos 1984 plaintif telah mengarahkan defendan pertama untuk menyediakan dan mendaftarkan dokumen-dokumen gadaian/cagaran berkenaan kemudahan overdraf berjumlah RM120,000 yang telah diluluskan oleh plaintif kepada seorang bernama Rosley bt. Wahab. Melalui surat defendan pertama bertarikh 30 Ogos 1984 defendan pertama telah menyatakan yang ia telah menyempurnakan urusan pendaftaran dokumen-dokumen gadaian/cagaran di Pejabat Tanah, Padang Terap, Kedah. Mengikut plaintif berasaskan surat defendan pertama itu ia telah mengeluarkan wang sejumlah RM120,000 kepada Rosley bt. Wahab. Plaintif menyatakan ia melepaskan wang berkenaan di atas kepercayaan bahawa semua dokumen-dokumen gadaian/cagaran telahpun disempurnakan oleh defendan pertama. Plaintif kemudiannya telah mendapat tahu bahawa defendan telah gagal menyempurnakan dokumen-dokumen gadaian/cagaran yang dinyatakan di atas dan di atas alasan tersebut plaintif telah menyatakan defendan telah cuai. Di atas kecuaian tersebut plaintif menyatakan yang ia telah mengalami kerugian wang yang dilepaskan kepada Rosley bt. Wahab dan faedah yang boleh dikenakan sehingga 27 Julai 1992 berjumlah RM325,916.62. Dengan itu plaintif sekarang menuntut gantirugi jumlah tersebut daripada defendan.

Defendan di dalam penyata pembelaannya menyatakan bahawa kerugian yang dialami oleh plaintif bukanlah di atas kecuaian defendan tetapi di atas kegagalan Rosley bt. Wahab yang telah melanggar perjanjian pinjaman yang dibuat olehnya dengan plaintif. Keduanya defendan telah menyatakan bahawa plaintif tidak berhak untuk mengambil tindakan kerana tindakan ini telah melebihi enam (6) tahun daripada kecuaian dan pelanggaran kewajipan yang telah dinyatakan oleh plaintif. Halangan ini telah diperuntukkan oleh seksyen 6 Akta Had Masa 1953 (Limitations Act).

Plaintif telah memfailkan satu permohonan bertarikh 6 Mac 1993 untuk mendapatkan penghakiman terus di bawah Aturan 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 di atas alasan bahawa pembelaan defendan tidak ada menunjukkan apa-apa pembelaan yang berasas. Defendan pula telah memfailkan satu permohonan bertarikh 28 April 1993 untuk membatalkan writ dan penyataan tuntutan plaintif. Kedua-dua permohonan telah ditetapkan untuk pendengaran serentak di hadapan saya.

Di hari pendengaran permohonan pada 15 Oktober 1993 saya telah membuat keputusan untuk mendengar permohonan defendan dahulu kerana saya berpendapat sekiranya permohonan defendan dibenarkan maka tuntutan dan permohonan plaintif dengan sendirinya akan lupus. Di dalam permohonan defendan setelah menelitinya saya berpendapat defendan hanya membangkitkan satu isu yang boleh dipertimbangkan dan mempunyai merit iaitu tuntutan plaintif telah melebihi had masa yang diperuntukkan oleh undang-undang dan oleh itu plaintif tidak berhak membuat tuntutan ini. Plaintif telah membantah isu ini ditimbulkan oleh defendan kerana ia tidak dibangkitkan di dalam permohonan. Adalah jelas kepada saya bahawa isu ini telah dibangkitkan di dalam penyata pembelaannya dan juga di dalam afidavit menyokong permohonan defendan. Di samping itu saya berpendapat ini adalah merupakan satu isu undang-undang dan dengan itu mana-mana pihak boleh membangkitkannya pada bila-bila masa. Dengan itu saya telah menolak bantahan oleh plaintif.

Berkenaan isu ini defendan menyatakan bahawa plaintif tidak berhak mengambil tindakan ini kerana ia melebihi tempoh enam tahun sebagaimana yang diperuntukkan oleh Akta Had Masa 1953. Defendan menyatakan kausa tindakan plaintif ialah berasaskan "tortious liability" iaitu kecuaian (negligence) yang telah dilakukan oleh defendan. Ini tidak dinafikan oleh plaintif. Defendan seterusnya menyatakan bahawa sesuatu tindakan "tort" sebagaimana yang diperuntukkan oleh, seksyen 6 Akta Had Masa 1953 hendaklah dimulakan di dalam tempoh enam tahun apabila kausa itu bermula.

Di dalam kes ini sebagaimana yang dinyatakan di atas, tindakan plaintif ke atas defendan ialah kecuaian defendan untuk mendaftarkan dokumen-dokumen gadaian/cagaran di Pejabat Tanah. Akibat kecuaian tersebut plaintif telah mengalami kerugian kerana melepaskan wang overdraf kepada Rosley bt. Wahab. Persoalannya sekarang ialah bilakah kecuaian yang mengakibatkan kerugian dilakukan oleh defendan. Fakta yang tidak dipertikaikan ialah pada 7 Ogos 1984 plaintif telah mengarahkan

defendan mendaftarkan dokumen-dokumen yang dinyatakan di atas. Defendan telah gagal membuat pendaftaran berkenaan. Adalah jelas kepada saya bahawa pada 18 April 1986 iaitu melalui satu surat daripada plaintif kepada defendan pertama plaintif sendiri telah mengetahui bahawa dokumen-dokumen tersebut tidak didaftarkan dan dengan itu kecuaian telah berlaku. Sungguhpun plaintif mengetahui perkara ini ia tidak mengambil apa-apa tindakan untuk meminta Rosley bt. Wahab untuk membuat pembayaran balik atau memanggil balik (recall) overdraf yang telah diberikan. Surat terakhir plaintif kepada defendan pada 1 Oktober 1986 di mana dengan jelas menunjukkan plaintif mengetahui bahawa defendan masih lagi belum mendaftarkan dokumen-dokumen tersebut iaitu kecuaian belum lagi dibetulkan. Selepas itu tidak ada perhubungan antara plaintif dan defendan sehingga plaintif melalui peguamnya memberi notis bertulis bertarikh 4 Ogos 1992 untuk memulakan tindakan di atas kegagalan defendan pertama mendaftarkan dokumen-dokumen tersebut sebagaimana yang diarahkan oleh plaintif melalui suratnya bertarikh 7 Ogos 1984.

Defendan telah menyatakan bahawa kecuaian yang telah dilakukan ialah pada 30 Ogos 1984 atau selewat-lewatnya pada 18 April 1986 apabila plaintif telah mendapat tahu kecuaian itu telah berlaku. Dengan itu defendan telah menyatakan had masa telah bermula pada 30 Ogos 1984 apabila kecuaian itu berlaku atau selewat-lewatnya pada 18 April 1986 apabila kecuaian yang telah dilakukan diketahui oleh plaintif.

Plaintif pula berhujah bahawa ia telah mengalami kerugian akibat kecuaian defendan pertama sehingga sekarang apabila Rosley bt. Wahab gagal membuat pembayaran. Dengan itu kerugian yang dialami oleh plaintif adalah berlanjutan dan berterusan selagi Rosley bt. Wahab belum menjelaskan pinjamannya dan ini berlaku sehingga sekarang. Dengan itu plaintif berhak memulakan tindakannya selagi Rosley bt. Wahab belum menjelaskan hutangnya dan had masa belum bermula.

Setelah meneliti fakta-fakta yang dikemukakan di dalam penyata pembelaan dan afidavit, tindakan plaintif berasaskan kecuaian defendan dan di atas kecuaian tersebut plaintif mengalami kerugian. Kausa tindakan plaintif ialah kecuaian defendan dan bukannya kegagalan Rosley bt. Wahab membuat pembayaran pinjaman. Daripada fakta yang dinyatakan di atas kecuaian defendan berlaku pada 30 Ogos 1984 dan kecuaian ini telah diketahui oleh plaintif selewat-lewatnya pada 18 April 1986. Dengan itu pada pendapat saya kausa tindakan bermula pada 18 April 1986. Oleh itu notis untuk memulakan tindakan bertarikh 4 Ogos 1992 telah melebihi enam tahun sebagaimana yang dihadkan oleh Akta Had Masa 1953. Penetapan tarikh kausa ini telah dinyatakan di dalam kes *Forster lwn. Outred & Co. (a firm)* [1982] 2 All ER 753 di mana Mahkamah telah memutuskan seperti berikut:

> Held - Where a plaintiff alleged that he had suffered economic loss in consequence of a solicitor's negligent advice, actual damage occurred and the plaintiff's cause of action was complete when in reliance on the solicitor's negligent advice the plaintiff acted to his detriment by incurring a contingent liability which was capable of monetary assessment. Accordingly, the plaintiff had suffered actual damage through the defendants' negligence, and her cause of action was therefore complete, when she entered into the mortgage on 8 February 1973, because the effect of her entering into the mortgage was to encumber her freehold property with a legal charge and to subject her to a contingent liability to discharge her son's liabilities to the company, which might (as it in fact did) mature into financial loss and in consequence diminish her equity of redemption ...

Di dalam kes ini prinsip yang dinyatakan ialah kausa tindakan bermula apabila berasaskan kecuaian yang dibuat tindakan telah diambil di atas kecuaian tersebut.

Di dalam kes *Pirelli General Cable Works Ltd. lwn. Oscar Faber & Partners (a firm)* [1983] 1 All ER 65 C pula diputuskan seperti berikut:

> Held - A cause of action in tort for negligence in the design or workmanship of a building accrued at the date when physical damage occurred to the building, e.g. by the formation of cracks, as a result of a defect, whether or not the damage could have been discovered with reasonable diligence at that date by the plaintiff. It followed therefore that the plaintiffs' claim was time-barred because the cause of action accrued in April 1970 when damage, in the form of cracks at the top of the chimney, came into existence...

Kes ini pula menyatakan bahawa kausa tindakan di dalam kes kecuaian bermula apabila kerugian

itu mula berlaku sama ada pihak yang mengalami kerugian itu mengetahuinya atau tidak.

Pada kesimpulannya mengikut prinsip yang dinyatakan di dalam kedua-dua kes di atas di dalam sesuatu kes kecuaian kausa tindakan bermula apabila seseorang itu mengalami kerugian di atas kecuaian tersebut. Pengiraan had masa dikira dari tarikh kerugian itu bermula. Dengan itu di dalam kes ini sekarang berasaskan kecuaian defendan yang telah menyatakan dokumen-dokumen cagaran/ gadaian telah disempurnakan, plaintif telah melepaskan pinjaman overdraf kepada Rosley bte. Wahab yang mengakibatkan kerugian kepada plaintif. Kerugian yang berterusan yang dialami oleh plaintif bukan lagi disebabkan oleh kecuaian defendan. Di atas sebab tersebut saya berpendapat bahawa kausa tindakan di atas kecuaian defendan bermula pada 30 Ogos 1984 apabila berasaskan surat defendan pertama pinjaman overdraf telah diberikan. Selewat-lewatnya ialah pada 18 April 1986 apabila plaintif telah dengan jelas mengetahui kecuaian defendan yang menyebabkan kerugian ke atasnya. Kedua-dua tarikh ini telah melebihi had masa enam tahun sebagaimana yang diperuntukkan oleh undang-undang.

Dengan itu saya telah membenarkan permohonan oleh defendan dengan kos. Dengan itu juga saya membuat perintah supaya tuntutan plaintif dibatalkan.

LOKE WAN YAT REALTY SDN. BHD.

lwn.

SEMUA ORANG YANG MENDUDUKKI BANGUNAN NO. 179, JALAN TUN H.S. LEE, KUALA LUMPUR

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
DATUK HAJI MOKHTAR BIN HAJI SIDIN H.
[SAMAN PERMULAAN NO. S5-24-823-93]
2 DISEMBER 1993

AMALAN DAN PROSEDUR: Permohonan untuk mendapat milikan kosong premis - Permohonan dibawah Aturan 89, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Premis tertakluk kepada Akta Kawalan Sewa 1966 - Samada permohonan sah dan betul.

TENANSI: Sewaan kecil - Defendan mendudukki premis melalui sewaan kecil - Samada sewaan kecil diketahui oleh plaintif - Samada sewaan kecil dibenarkan oleh plaintif - Samada defendan mendudukki premis secara sah - Akta Kawalan Sewaan 1966 s. 20(1).

Dalam kes ini plaintif memohon untuk mendapatkan pemilikan kosong premis dibawah Perintah 89, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Kedua-dua pihak tidak mempertikaikan bahawa premis yang terbabit adalah tertakluk kepada Akta Kawalan Sewa 1966. Kes plaintif adalah bahawa penyewa asal premis tersebut telah menyerahkan balik tenansinya kepada plaintif dan defendan telah mendudukki premis tersebut dengan cara yang tidak sah di sisi undang-undang. Defendan menghujah antara lain bahawa mereka telah mendudukki premis tersebut melalui penyewaan kecil dengan penyewa asal dan oleh kerana penyewaan kecil dibenarkan oleh Akta Kawalan Sewa 1966, mereka adalah penghuni yang sah dan dilindungi oleh Akta tersebut.

Persoalan yang timbul:

1. Samada defendan menghuni premis dengan cara yang sah dan di lindungi oleh Akta Kawalan Sewa 1966.
2. Samada tindakan plaintif untuk mengusir defendan melalui permohonan di bawah Perintah 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, satu tindakan yang teratur dan sah.